

Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Saúde
Diretoria Técnica

MEMO Nº 904/2021- DT

Ananindeua (PA), 18 de Agosto de 2021.

À Sr^a
EUNICE DOS SANTOS FARO
Diretoria Administrativa

Prezada Diretora,

Estamos encaminhando em anexo o relatório de Visita Técnica e o Laudo Técnico para sua apreciação referente a necessidade de locação do imóvel, situado na Rua São Francisco, nº 32, Bairro 40 horas, proprietária Sr^a Leiliany Aguiar da Silva para abrigar a ESF 28 de AGOSTO.

Atenciosamente,

Ana Cristina O. de Senna
ANA CRISTINA DE OLIVEIRA SENNA
Organizações e Métodos

Sâmia C. R. Borges
Diretora
Técnica/SESAU
0028 PA Nº 100.093 ENF
SÂMIA CRISTINE RABELO BORGES
Diretora Técnica

Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Saúde
Diretoria Técnica

RELATÓRIO DE VISITA

Estivemos em visita técnica no dia 14/09/2021, pela Diretoria Técnica/Organização e Métodos em conjunto com o setor de Engenharia/Arquitetura ao Imóvel localizado na Rua São Francisco, número 32, Bairro 40 Horas-/Ananindeua, proprietária Sr^a Leiliany Aguiar da Silva para fins de locação do imóvel para sediar e abrigar as ESF 28 de AGOSTO.

O Imóvel possui vários compartimentos sendo: pátio, duas salas pequenas, um quarto, uma suíte, copa/cozinha, uma área coberta, e quintal onde serão distribuídos conforme padrão do Ministério da Saúde:

- Sala de espera
- Sala dos ACS
- Consultórios
- Sala administrativa/Gerência
- Copa/Cozinha
- Banheiro Público

O imóvel oferece condições satisfatórias para sediar a ESF 28 de AGOSTO.

Atenciosamente,

Ana Cristina O. de Senna
Ana Cristina de Oliveira
Assessora Técnica
ANA CRISTINA DE OLIVEIRA SENNA
Organizações e Métodos

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Residencial Localizado no Loteamento 28 de Agosto,
Rua São Francisco, N°. 32, Qd. 14, Lote 07- Coqueiro - Ananindeua-PA,
Destinado a sediar a **SAÚDE DA FAMÍLIA 28 DE AGOSTO**.

Ananindeua, 18 de agosto de 2021

1 – RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado no **Loteamento 28 de Agosto, Rua São Francisco N° 32, Quadra 14, Lote 07 – Coqueiro Ananindeua PA**, imóvel de propriedade privada, neste ato representado pela **Sr.^a Leiliany Aguiar da Silva**.

b) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A presente locação foi classificada Grau I, conforme dispõe o item 9.2.2 da NBR 14653-2 da ABNT.

c) VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Para a locação do imóvel em tela, encontrou-se o seguinte valor final:

VF = R\$ 1.585,89 (Mil quinhentos e oitenta e cinco reais e oitenta e nove centavos).

2 – SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Saúde de Ananindeua - SESAU.

3 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O Município de Ananindeua não dispõe de planta de valores comercial, onde o imóvel está inserido. Este fato restringiu a amostra, com vários elementos sendo descartados pela grande distorção que causavam nos resultados.

4 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

4.1 – Caracterizações da região

- Localizado no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência.
- Infraestrutura urbana favorável com sistema viário, transporte coletivo, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação. Atendendo a necessidade do usuário.
- Atividades existentes: comércio e serviços.

4.2 – Caracterizações da Edificação e Benfeitorias

Trata-se de uma edificação térrea, **com área de terreno de aproximadamente de 300,00 m²**. O prédio é feito em alvenaria de tijolos cerâmicos, forro em PVC e madeira, pavimentação em lajotas cerâmicas; coberto com piso vinílico e cimentado, cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira; esquadrias de alumínio e vidro, tudo em bom estado de conservação. Caracteriza-se por apresentar: garagem, 01 sala dupla, 03 quartos, sendo uma suíte, copa cozinha, 01 banheiro social, circulação, área de serviço, e quintal sem pavimentação, totalizando uma **área construída de aproximadamente de 157,80 m²**.

5 – DIAGNÓSTICO SOBRE O MERCADO

O mercado de locação de imóveis comerciais, para a região, apresenta-se normal com boa oferta.

6 – METODOLOGIA UTILIZADA

Na determinação do valor de locação do imóvel foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO INFERENCIAL DOS DADOS**. (Ver ilustrações nas páginas 7, 8 e 9).

7 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	Cidade Nova V	360,00	R\$ 3.500,00	9,72
2	Cidade Nova	200,00	R\$ 1.800,00	9,00
3	Ananindeua 40 horas	175,00	R\$ 2.000,00	11,43

Média Estabelecida – R\$ 10,05/ m² (Dez reais e cinco centavos)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta boas características e apta ao uso;
- Portas existentes em madeira e tipo divilux;
- Esquadrias existentes em alumínio e vidro, ferro;
- Cobertura com telha de fibrocimento e calha em PVC;
- Piso cerâmico;
- Piso vinílico;
- Revestimento cerâmico;
- Forro em PVC e madeira.

9 – ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

- Revitalização e pintura das grades;
- Revisão nas portas e esquadrias;
- Retirada de infiltrações existentes;

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

- Revisão da cobertura e retirada de goteiras quando houver;
- Revisão das instalações elétricas;
- Revisão das instalações hidráulicas;
- Limpeza geral.

10 – AVALIAÇÃO

Com este diagnóstico constata-se que a edificação se apresenta em condições satisfatórias para a finalidade a que se destina.

Obs:

- Sua avaliação será pela **Média de mercado (Mm)** obtida no item 7 e multiplicada pela **área construída – 10,05 x 157,80 m² = R\$ 1.585,89 (Mil quinhentos e oitenta e cinco reais e oitenta e nove centavos);**
- ESSE VALOR SERÁ APLICADO MEDIANTE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DO **ITEM 9 (ADEQUAÇÕES E MELHORIAS).**

Fábio Rodrigo Da C. Furtado
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1519146094

Fábio Rodrigo Furtado
(Coord. Projeto e Fiscalização de Obra)
Engenheiro Civil – CREA: 1519146094

Fernando Oliveira
Arquiteto Urbanista
CAU-A 33198-8

Fernando Oliveira
Arquiteto e Urbanista – CAU – A33198-8



ANANINDEUA É TRABALHO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

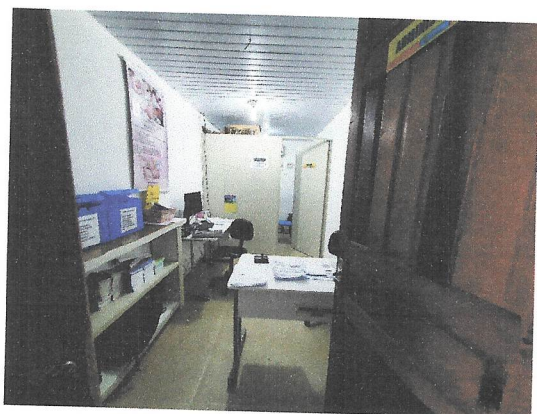
FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO:



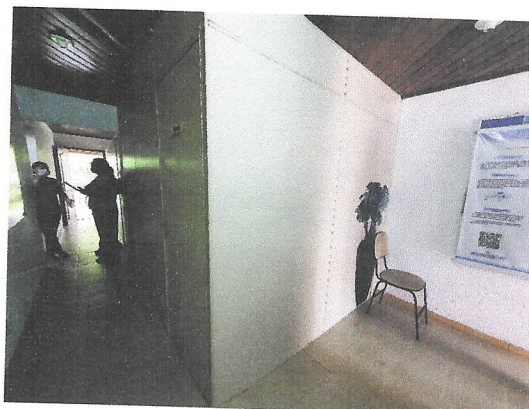
FACHADA



GARAGEM



SALA



CIRCULAÇÃO



BANHEIROS





ANANINDEUA
É TR A B A L H O

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO (Continuação):



QUARTOS



SUÍTE



COPA/ COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO

QUINTAL

DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

FOTOS:

1ª

 Meus Anúncios

Para > Região de Belém > Comércio e indústria > Outras Cidades > Ananindeua

Casa c/ 5/4, P/ Fins Comercial, C.N.5, 2 pavimentos c/ 360 M²

Publicado em 31/07 às 20:50 - id: 804506420 - anúncio profissional



R\$ 3.500

Casa de 2 pavimentos:
1º pavimento: Garagem, Sala ampla, wc social, 1 quarto grande com central de ar, cozinha ampla c/ armários de madeira, lavanderia, quintal com uma área coberta.
2º 4 quartos sendo 1 suite, todos as suite com central de ar, 1 sala ampla, e sacada ampla, todos no porcelanato.
Excelente para clínica, consultório, escritório.
Aluguel R\$ 3.500

[Favoritar](#) [Compartilhar](#) [Denunciar](#)

Detalhes

Categoria	Tamanho	Vagas na garagem
Comércio e indústria	360m²	1

FOTOS (CONTINUAÇÃO):

2ª



Buscar



Meus Anúncios



Cha

Pará > Região de Belém > Comércio e Indústria > Outras Cidades > Ananindeua

Imóvel Comercial - 1.800,00

Publicado em 27/05 às 16:45 - cód: 835209870 - anúncio profissional



R\$ 1.800

Excelente imóvel comercial com 6 salas, 04 banheiros, um salão bem espaçoso. Duas salas nos fundos. Terreno medindo 10X20 . 200m2. Vaga para garagem. Excelente Localização. Frente para várias linhas de ônibus. Avenida Arterial A-5. Aceita proposta de compra também. Valor 280 MIL.

Tratar 3263... ver número / 9828... ver número (ZAP)
9823... ver número



ANANINDEUA É TRABALHO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

FOTOS (CONTINUAÇÃO):
3ª

OLX


Buscar

Meus Anúncios

Para: Região de Belém > Comércio e indústria > Outras Cidades > Ananindeua

Prédio no centro da cidade nova

Publicado em 12/03 às 18:51 - cont. 856676310



R\$ 2.500

&& NAO RESPONDO CHATT &&
Ótimo prédio comercial
Com escritório em cima...

[Ver descrição completa](#)

[Favoritar](#) [Compartilhar](#) [Denunciar](#)

Detalhes

Categoria: Comércio e indústria

Tamanho: 200m²